



Locations de vacances : comment agir contre les arnaques sur internet ?

publié le 17/05/2016, vu 4849 fois, Auteur : [Yaya MENDY](#)

Selon un arrêt de la Cour d'appel de Bastia en date du 13 mai 2015, le vacancier dont le consentement a été déterminé par une annonce sur internet peut obtenir la nullité du contrat de location saisonnière pour erreur sur les qualités substantielles de la chose louée, dès lors qu'il existe des différences notables entre le contenu de l'offre internet et la réalité constaté sur place.

Il est possible d'obtenir l'annulation de la location saisonnière et le remboursement du coût de la location lorsque la description du bien faite dans l'annonce internet qui a déterminé l'engagement du vacancier ne correspond pas à la réalité.

Avec l'été, les vacanciers cherchent souvent des bons plans pour partir en vacances. Beaucoup se ruent sur les annonces sur internet qui sont souvent très alléchantes. On leur promet entre autres de magnifiques appartements, de grand standing, avec vue sur la mer à des prix défiant toute concurrence.

Mais une fois arrivé sur place le rêve du vacancier se transforme en cauchemar : appartement banal, mobilier bas de gamme, équipements et locaux non entretenus, pas de vue sur la mer, ni de plage. Quelques fois même, le bailleur se volatilise après le versement d'un acompte et le vacancier se retrouve seul laissé à lui-même.

Face à la multiplication des arnaques sur internet, beaucoup se demandent comment faire pour agir contre ces pratiques plus que douteuses de certains propriétaires ou agents immobiliers.

Heureusement, il existe des moyens de droit permettant aux vacanciers victimes de tromperie d'agir en justice pour se faire rembourser le coût de la location et éventuellement obtenir réparation du préjudice subi.

En effet, ces derniers peuvent, dans certains cas, demander la nullité du contrat de location saisonnière et réclamer le remboursement du montant payé lors de la réservation. C'est ce qui s'est passé dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Bastia le 13 mai 2015 (Bastia, 13 mai 2015, JurisData : 2015-012603).

En l'espèce, des vacanciers avaient conclu un contrat de location saisonnière pour un mois au prix de 34 015 €. L'annonce publiée sur internet faisait état d'une très belle villa de vacances, ultra moderne, de grand standing avec plage de sable au pied de la villa, une vaste cuisine de 130 m² fonctionnelle et bien équipée et une piscine sécurisée insérée dans une terrasse. L'ensemble confortablement meublé et soigneusement décoré avec climatisation, Tv grand écran, système Mp3, Dvd Wifi...

Mais la réalité constatée par huissier de justice à l'entrée dans les lieux était tout autre. Il n'y avait pas de plage mais un simple mouillage servant d'aire de stockage à de vieux bateaux de plaisance en fin de vie. Un mobilier des plus banal et la cuisine américaine qui se trouvait n'être qu'un amas de meubles hétéroclites composés d'éléments de récupération non encastrés.

S'estimant trompés, les vacanciers ont porté l'affaire devant les tribunaux en invoquant la nullité du contrat de location saisonnière pour erreur sur les qualités substantielles de la chose louée.

En effet, pour qu'un contrat soit valide, il faut un consentement valable des parties qui s'obligent. C'est ce qui ressort de l'article 1109 du code civil qui dispose : « **il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.** »

Cette disposition ouvre la possibilité à tout contractant, dont le consentement a été vicié, d'obtenir la nullité du contrat pour erreur.

L'erreur est une représentation inexacte de la réalité que le droit accepte de considérer comme une cause de nullité du contrat dans des cas limitativement définis. Il s'agit principalement de l'erreur sur la substance ; c'est-à-dire l'erreur qui porte sur la matière dont la chose est faite ou l'erreur sur les qualités substantielles qui ont déterminé le consentement du contractant.

Toutefois, pour entraîner la nullité du contrat, l'erreur doit être déterminante, c'est-à-dire sans elle, la victime de l'erreur (que l'on appelle aussi l'errans) n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait fait mais à des conditions différentes.

En l'espèce, pour rendre sa décision, la Cour d'appel de Bastia constate d'abord qu'il existait des différences notables entre le contenu de l'offre internet et la réalité telle qu'elle ressort du constat d'huissier.

Elle prend ensuite en considération la date de réservation par le locataire, près de 9 mois avant la date de location, et le prix payé (34 015 €) ce qui démontrait que le client recherchait une villa de grand standing avec piscine et donc l'erreur sur les qualités substantielles.

La cour s'appuie également sur le fait que le vacancier avait essayé de rendre l'espace vivable et plus conforme à ses attentes avant de le quitter 10 jours après pour une autre location pour 27 000 € pour conclure que le standing de la résidence était une qualité substantielle de la chose objet du contrat.

Considérant enfin que sans les mentions mensongères de la fiche descriptive internet, le locataire n'aurait pas loué cette villa pour ce prix, la Cour d'appel a donc prononcé la nullité du contrat de location saisonnière pour erreur sur les qualités substantielles et condamné le bailleur à payer au vacancier la somme de 34 015 € correspondant au coût de la location saisonnière.

Cet arrêt de la cour d'appel de Bastia est intéressant plus d'un titre. Il rappelle d'abord qu'**il est possible d'obtenir l'annulation de la location saisonnière et le remboursement du coût de la location lorsque la description du bien faite dans l'annonce internet qui a déterminé l'engagement du vacancier ne correspond pas à la réalité.** La cour ouvre ensuite la possibilité pour le vacancier d'engager la responsabilité de l'agence immobilière qui s'est chargée de la

publication de l'annonce.

Il ressort ainsi de cet arrêt qu'en cas d'arnaque à la location saisonnière ou location de vacances, le vacancier dispose de plusieurs moyens pour se faire indemniser.

Il peut comme, en l'espèce, **agir sur le fondement de l'article 1109 du code civil** pour demander la nullité du contrat pour vice du consentement.

A cet effet, il peut invoquer :

- soit une erreur sur les qualités substantielles de la chose objet du contrat ; c'est-à-dire l'erreur sur les caractéristiques du bien loué, bien qui ne correspond pas à ses attentes.

- soit le dol si le bailleur a usé de manœuvres frauduleuses visant à tromper le vacancier dans le but d'obtenir son consentement. Ce dol peut être constitué par un ou plusieurs manœuvres, un simple mensonge ou une réticence, c'est-à-dire le fait de garder le silence sur une information décisive.

Le délai pour agir est de cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (article 2224 du code civil).

Le vacancier peut également invoquer l'article L.121-1 du code de la consommation

, si le logement n'est pas conforme au descriptif ou révèle des vices non signalés, empêchant l'usage normal et paisible de la location.

L'article L.121-1 du code de la consommation prévoit en effet des sanctions en cas de pratiques commerciales trompeuses.

Il y a pratique commerciale trompeuse, lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur le consommateur.

En cas de pratique commerciale trompeuse, la sanction pénale est une peine d'emprisonnement de 2 ans et une amende de 300.000 € ainsi qu'une interdiction d'exercer pendant 5 ans.

La victime peut aussi se constituer partie civile, dans le cadre d'une action pénale, pour réclamer des dommages et intérêts.

Il convient de noter enfin pour finir que l'action du vacancier peut être exercée tant à l'encontre du propriétaire loueur indélicat que contre l'agence immobilière chargée de la gestion.